

Gemeinde Grebs-Niendorf
Landkreis Ludwigslust-Parchim

**ZUSAMMENFASSENDE
ERKLÄRUNG**

nach § 6a Abs. 1 des Baugesetzbuches

über den

**Bebauungsplan Nr. 3
Sondergebiet „Treffpunkt Niendorf“**

für das Gebiet im OT Niendorf, Straße zur Rögnitz

Waren (Müritz), Feb. 2025



ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB

Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele des Bebauungsplans.....	3
2.	Beurteilung der Umweltbelange	3
3.	Verfahrensablauf	4
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB).....	4
4.1.	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2, § 4a und § 2 Abs. 2 BauGB)	5
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit	6
6.	Planungsalternativen	6

1. Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 Sondergebiet „Treffpunkt Niendorf“ strebt die Gemeinde Grebs-Niendorf die Errichtung einer Begegnungsstätte mit Einrichtungen zum Spielen und Sitzen sowie einem Backofen und weiteren öffentlich nutzbaren Ausstattungen an. Weiterhin soll die Grünraumstruktur des Bereiches erheblich aufgewertet werden, um so die Aufenthaltsqualität des Plangebietes zu stärken und den Abschluss des Ortsbildes in Richtung Außenbereich positiv zu gestalten. Eine ehemals landwirtschaftlich und zwischenzeitlich kirchlich (Kapelle) genutzte Liegenschaft wird so einer nachhaltigen sozial bedeutsamen Nachnutzung zugeführt. Insgesamt ist die Einrichtung eines Treffpunktes für alle Bürger des Ortes und der Gemeinde beabsichtigt.

Dieses Verfahren hat die Gemeinde Grebs-Niendorf mit einem Grundsatzbeschluss am 13.09.2022 und dem Aufstellungsbeschluss vom 18.04.2023 eingeleitet. Der Bebauungsplan wird nach § 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Gemeinde Grebs-Niendorf besteht jedoch kein FNP. Daher wird ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt, da dringende Gründe dies erfordern (§ 8 Abs. 4 BauGB).

Die Nachnutzung der vorhandenen, dem Zerfall ausgesetzten Liegenschaft zur Schaffung eines Bürgertreffs stellt so einen dringenden Grund dar. Es besteht kein Erfordernis, für die gesamte Gemeinde Grebs-Niendorf einen Flächennutzungsplan aufzustellen, da ansonsten die geordnete städtebauliche Entwicklung über rechtswirksame Innenbereichssatzungen für jeden Ortsteil geregelt ist.

2. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Der daraus resultierende Umweltbericht wurde zur Beurteilung der unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplans herangezogen. Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB behandelt.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2.600 m² und lässt eine Versiegelung von ca. 390 m² zu. Die Umweltprüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des geringen Umfangs der Planung von keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter auszugehen ist. Dementsprechend sind keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

3. Verfahrensablauf

Durchgeführt wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Damit bestand für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre Interessen und Belange in die Planung einzubringen.

Ablauf des Planverfahrens:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | 18.04.2023 |
| 2. Frühzeitige Behördenbeteiligung mit Schreiben vom | 11.12.2023 |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | 11.12.2023 – 22.01.2024 |
| 4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 14.05.2024 |
| 5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
mit Schreiben vom | 10.06.2024 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 18.06.2024 – 29.07.2024 |
| 7. Abwägungsbeschluss und Abschließender Beschluss | 28.10.2024 |

Der Plan ist am 07.02.2025 in Kraft getreten.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)

Das BauGB schreibt eine Zweistufigkeit in der Beteiligung von Behörden vor. Bevor die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden können, ist mit den durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 11.12.2023 die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.06.2024, der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme, durchgeführt.

Auf Grund einzelner Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 Sondergebiet „Treffpunkt Niendorf“ aktualisiert.

4.1. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2, § 4a und § 2 Abs. 2 BauGB) Hinweise und Anregungen mit Umweltrelevanz

Landkreis Ludwigslust-Parchim v. 22.01.2024 - § 4(1) BauGB

- Berücksichtigung von Insekten, Brutvögeln
- Berücksichtigung von geschützten Biotopen, Gehölzen und Bäumen
- Hinweise zum Boden
- Hinweise zum Immissionsschutz

BUND v. 08.01.2024 - § 4(1) BauGB

- Berücksichtigung von Insekten, Brutvögeln, Fledermäusen
- Hinweis zu Niederschlagswasser

Die Abwägung durch die Gemeindevertretung erfolgte am 14.05.2024.

Die Hinweise und Anregungen zu Umweltbelangen fanden vor allem Berücksichtigung in der Begründung und Umweltprüfung sowie bei der Erstellung des Umweltberichtes. Aber auch Ergänzungen in der Planzeichnung wurden vorgenommen.

Landkreis Ludwigslust-Parchim v. 29.07.2024 - § 4(2) BauGB

- Hinweise zu Bäumen
- Hinweise zum Immissionsschutz

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt WM v. 25.06.2024 - § 4(2) BauGB

- Hinweise zum Immissionsschutz

Die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf erfolgte durch die Gemeindevertretung am 28.10.2024.

Die Hinweise zu Umweltbelangen fanden vor allem als kleine Ergänzungen Berücksichtigung in der Planzeichnung und der Begründung.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB)

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 11.12.2023 – 22.01.2024 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung statt. Die Unterlagen waren auch im Internet einsehbar.

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf fand in der Zeit vom 18.06.2024 – 29.07.2024 ebenfalls als öffentliche Auslegung sowie einsehbar im Internet statt.

Von Seiten der Bürger wurden keine Stellungnahme abgegeben.

6. Planungsalternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 Sondergebiet „Treffpunkt Niendorf“ soll ein Ort für die Bewohner des Dorfes und der Umgebung geschaffen werden, der der Freizeitgestaltung und des Austauschs untereinander dienen soll. Das durch den Plan geschaffene Baurecht ermöglicht die bauliche Umsetzung des Treffpunktes.

Nach erneuter intensiver Prüfung wurde diese Baufläche als Vorzugslösung festgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans trifft die Gemeinde eine Entscheidung über die Entwicklung der zukünftigen Dorfstruktur. Diese wurde so getroffen, dass der Eingriff auf möglichst vorbelasteten Flächen ohne erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter stattfindet und ein schonender und bewusster Umgang mit dem Schutzgut Boden und Fläche erfolgt. Auch verringert sich der Erschließungsaufwand, vor allem im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und die daraus resultierende Flächenversiegelung gegenüber einer Planung an anderer Stelle. Weiterhin wird die infrastrukturelle Ausstattung im Gemeindegebiet verbessert und die Wohnqualität erhöht. Die gewählte Baufläche weist eine hohe Eignung für die Erreichung des verfolgten städtebaulichen Ziels auf; alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Grebs-Niendorf, den


Bürgermeisterin Schröter